

Separata ao Boletim do Exército

MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
SECRETARIA-GERAL DO EXÉRCITO

SEPARATA AO BE Nº 42/2018

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO

PORTARIA Nº 066-DEC, DE 4 DE OUTUBRO DE 2018

Aprova a Diretriz de Criação de Associação de Compossuidores no âmbito do Exército Brasileiro (EB50-D-04.002)

Brasília-DF, 19 de outubro de 2018.



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO
(Departamento Técnico e de Produção do Exército / 1946)
(DEPARTAMENTO REAL CORPO DE ENGENHEIROS)

PORTARIA Nº 066-DEC, DE 4 DE OUTUBRO DE 2018

Aprova a Diretriz de Criação de Associação de Compossuidores no âmbito do Exército Brasileiro (EB50-D-04.002).

O **CHEFE DO DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO**, no uso das atribuições que lhe confere o inciso VII do art. 3º do Regulamento do Departamento de Engenharia e Construção (R-155), aprovado pela Portaria do Comandante do Exército nº 891, de 28 de novembro de 2006; e em conformidade com o parágrafo único do art. 5º, o inciso III do art. 12 e o *caput* do art. 44, das Instruções Gerais para as Publicações Padronizadas do Exército (EB10-IG-01.002), aprovadas pela Portaria do Comandante do Exército nº 770, de 7 de dezembro de 2011, resolve:

Art. 1º Aprovar a Diretriz de Criação de Associação de Compossuidores no âmbito do Exército Brasileiro (EB50-D-04.002), que com esta baixa.

Art. 2º Estabelecer que esta Portaria entre em vigor na data de sua publicação.

ÍNDICE DE ASSUNTOS

CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO

1.1 Considerações iniciais

CAPÍTULO II - DA CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES NO ÂMBITO DO EXÉRCITO BRASILEIRO

2.1 Introdução

2.2 Formatação dos Documentos

2.3 Criação da Associação de Compossuidores

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1 Considerações Finais

ANEXOS:

ANEXO A - MODELO DE ATA DA ASSEMBLEIA GERAL PARA CONSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

ANEXO B - MODELO DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

ANEXO C - MODELO DE ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA/EXTRAORDINÁRIA DE CONVOCAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

ANEXO D - MODELO DE PORTARIA PARA O CHEFE DO DEC ASSINAR

ANEXO E - MODELO DE ESTATUTO PARA A ADMINISTRAÇÃO ESPECIAL DE COMPOSSUIDORES

GLOSSÁRIOS:

GLOSSÁRIO PARTE I - ABREVIATURAS E SIGLAS

GLOSSÁRIO PARTE II - TERMOS E DEFINIÇÕES

REFERÊNCIAS

DIRETRIZ DE CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES NO ÂMBITO DO EXÉRCITO BRASILEIRO (EB50-D-04.002)

CAPÍTULO I
INTRODUÇÃO

1.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1.1 O Fundo do Exército vem atravessando inúmeras restrições orçamentárias e, diante desse quadro, se faz necessária a racionalização dos meios e custos que são suportados pela Força como um todo.

1.1.2 Um dos modos para viabilizar a aplicação direta dos recursos auferidos, evitando eventuais contingenciamentos, é a criação de Associações de Compossuidores para gerência de áreas comuns dos Próprios Nacionais Residenciais (PNR).

1.1.3 Nessa seara, as Associações Especiais de Compossuidores são entidades com personalidade jurídica própria, criadas com o fim específico, conforme contido no art. 8º das citadas IG 50-01:

"*Art. 8º A administração especial de edifícios residenciais, de propriedade exclusiva da União, constituídos sob a forma de unidades habitacionais isoladas entre si, poderá ser atribuída aos respectivos permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária da legislação sobre condomínios em edificações.*"

1.1.4 Tais instituições têm a possibilidade de gerir de forma autônoma, inclusive financeiramente, a manutenção geral de áreas comuns e de outras áreas dos imóveis da União, conforme convencionado em cada uma das Associações de Compossuidores que forem criadas, mediante decisões tomadas em assembleias de compossuidores. Ressalta-se que os recursos descontados em folha de pagamento são direcionados ao fundo de cada associação.

1.1.5 Ademais, também é possível que as associações contratem serviços terceirizados (de limpeza e conservação, por exemplo), bem como vários dos serviços que atualmente são custeados pela União por intermédio do Fundo do Exército, os quais passariam à responsabilidade das Associações de Compossuidores.

1.1.6 Assim, de forma efetiva, a criação das Associações de Compossuidores e, as composses, têm papel fundamental, de modo a minimizar o impacto financeiro da manutenção dos Próprios Nacionais Residenciais, atualmente suportado pelo Fundo do Exército.

CAPÍTULO II
DA CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

2.1 INTRODUÇÃO

- A criação de uma entidade de caráter social, como é o caso da associação de compossuidores, tem origem na união de permissionários ocupantes de PNR para solução de demandas imobiliárias de manutenção de áreas de interesse comum na referida composse.

2.2 FORMATAÇÃO DOS DOCUMENTOS

- A formatação de todos os documentos a serem gerados para a Associação de Compossuidores devem seguir o que determina as Instruções Gerais para a Correspondência do Exército (EB10-IG-01.001).

2.3 CRIAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

2.3.1 ETAPA 1

a) editar uma minuta de Portaria das Normas de Compossuidores na Guarnição, instituindo-se a composse, que deverá ser analisada pela Assessoria de Apoio para Assuntos Jurídicos da OM enquadrante (RM/Gpt E) e, posteriormente, pelo Comando Militar de Área, até chegar ao DEC/DPIMA, via canal de Comando;

b) ressalta-se que a Portaria das Normas de Compossuidores deverá obedecer às peculiaridades do local onde serão criadas as normas, atendidos, obrigatoriamente, os ditames das IG 50-01, bem como seus modelos (Portaria nº 277, de 30 ABR 08, alterada pela Portaria Cmt Ex nº 285, de 29 ABR 13, e pela Portaria Cmt Ex nº 1312, de 29 SET 17);

c) a minuta da Portaria das Normas de Compossuidores deverá ser encaminhada em formato editável (".doc" ou ".odt"), para análise e aprovação pelo DEC; e

d) essa etapa estará concluída com a publicação das Normas de Compossuidores no Boletim do Exército (criação da administração/composse propriamente dita).

2.3.2 ETAPA 2

- Informar a todos os interessados da necessidade de criação da Associação, bem como suas finalidades no sentido de promover ações de interesse dos envolvidos.

2.3.3 ETAPA 3

- Manter contato com autoridades locais e lideranças da área em questão (área imobiliária, sindicato de condomínios, etc.). Essas ações terão por finalidade acumular novas ideias e sugestões que poderão ser úteis e valiosas para a Associação de Compossuidores.

2.3.4 ETAPA 4

- Promover uma reunião com o grupo fundador, com a finalidade de preparar o edital de convocação de pessoas interessadas na fundação da entidade, determinando dia, hora e local da assembleia de fundação.

2.3.5 ETAPA 5

- Designar uma comissão para elaborar o estatuto social da nova entidade, para que o mesmo possa ser discutido e, se possível, aprovado pela assembleia de fundação.

2.3.6 ETAPA 6

- Publicar no Boletim da respectiva Guarnição o edital de convocação da assembleia de fundação com 7 (sete) dias corridos de antecedência.

2.3.7 ETAPA 7

2.3.7.1 Primeira fase da assembleia de fundação

a) reunir a assembleia de fundação no dia, hora e local aprazados.

b) observações:

1) a assembleia deverá ser instalada por um dos integrantes do grupo fundador;

2) após a instalação, solicitar aos presentes que elejam um Presidente e um Secretário para aquela assembleia;

3) o Presidente eleito solicitará ao Secretário para ler o edital de convocação e, em seguida, o projeto do estatuto social;

4) colocar o projeto em discussão e votação. Se forem apresentadas emendas, essas deverão ser votadas, uma a uma;

5) o projeto deverá ser aprovado com ou sem emendas;

6) o Presidente deverá fazer com que todos os presentes assinem o Livro de Presença; e

7) o Secretário deverá anotar todas as ocorrências, a fim de redigir a ata, a qual deverá ser aprovada pelos presentes ao final da assembleia.

2.3.7.2 Segunda fase da assembleia de fundação

a) após a aprovação do projeto de estatuto, o Presidente anunciará a eleição para escolha dos membros que integrarão o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal, esclarecendo que poderá haver inscrição de chapas;

b) havendo disputa, com mais de uma chapa, o Presidente designará escrutinadores e providenciará uma urna. Não havendo disputa, os membros dos dois Conselhos poderão ser eleitos por aclamação;

c) logo em seguida à eleição, deverão ser proclamados os eleitos, os quais serão empossados imediatamente; e

d) o Presidente do Conselho de Administração, tão logo seja empossado, passará a exercer a Presidência da assembleia.

2.3.7.3 Encerramento da assembleia de fundação

a) o Presidente determinará ao Secretário que proceda a leitura da ata;

b) após a leitura, a ata será posta em discussão e, em seguida, será submetida à aprovação; e

c) o Presidente declarará encerrada a assembleia.

2.3.8 ETAPA 8 - ELEIÇÃO DA DIRETORIA

a) após dar por encerrada a assembleia, o Presidente solicitará a permanência dos membros do Conselho de Administração;

b) o Conselho de Administração reunido elegerá a Diretoria da Associação, normalmente composta de Presidente, Vice-Presidente, 1º Secretário, 2º Secretário, 1º Tesoureiro e 2º Tesoureiro;

c) dessa reunião também deverá ser lavrada outra ata; e

d) ao final da reunião ter-se-ão 2 atas: uma da eleição e outra do Conselho de Administração.

2.3.9 ETAPA 9 - OFICIALIZAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO

2.3.9.1 Até o presente momento a Associação está criada apenas de fato. A partir de então é necessário oficializá-la, tornando-a uma entidade com personalidade jurídica de direito privado. Para que isso se concretize, deve ser adotada a seguinte sequência de ações:

a) publicar o extrato do estatuto social no Boletim Administrativo da respectiva Região Militar/Grupamento de Engenharia. O extrato do estatuto social deverá estar assinado pelo Presidente da entidade e por um advogado inscrito na OAB (Lei nº 6.884 de 9 DEZ 1990), assinaturas essas devidamente reconhecidas em cartório;

b) requerer a inscrição da Associação ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos. O requerimento deverá ser assinado pelo Presidente da entidade, com indicação de sua residência e firma reconhecida. Anexos ao requerimento deverão estar:

1) cópia da ata de fundação da Associação;

2) cópia do estatuto social devidamente assinado;

3) relação dos integrantes do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria com as indicações de nacionalidade, estado civil, profissão e residência de cada um;

4) observa-se que:

(1) se houver algum estrangeiro, juntar o visto de sua permanência legal no país; e

(2) se houver a participação de pessoa jurídica na Associação, juntar prova de sua existência legal.

5) dois exemplares do Boletim Administrativo da Respectiva Região Militar/Grupamento de Engenharia em que constou a publicação do extrato do estatuto social. Todas as folhas deverão ser rubricadas pelo Presidente.

2.3.10 ETAPA 10 - REGISTRAR OS LIVROS OBRIGATÓRIOS DA ASSOCIAÇÃO

2.3.10.1 Os Livros obrigatórios são os seguintes:

a) Livro de Presença;

b) Livro de Atas das Assembleias;

c) Livro de Atas das Reuniões da Diretoria;

d) Livro de Atas do Conselho de Administração;

e) Livro de Atas do Conselho Fiscal; e

f) Livro Diário.

1) o Livro Diário deverá ser registrado na Delegacia da Receita Federal, quando do registro no CNPJ/MF;

2) os demais livros deverão ter todas as suas páginas numeradas e rubricadas pelo Presidente da entidade, inclusive nos termos de abertura e encerramento;

3) todas as atas de reuniões da Diretoria e dos Conselhos de Administração e Fiscal deverão ser transcritas nos livros próprios; e

4) independentemente desses livros obrigatórios, a associação poderá adotar outros livros de caráter auxiliar. Ex: Livro Caixa.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1 CONSIDERAÇÕES FINAIS

3.1.1 Ante o exposto, vislumbra-se a possibilidade da criação de Associação de Compossuidores para a administração de PNR.

3.1.2 Cabe esclarecer que a criação de Associação de Compossuidores poderá gerar impacto financeiro positivo na administração militar. Ao se implantar uma Associação de Compossuidores na modalidade casa e/ou apartamento na Guarnição, os serviços que são prestados diretamente pela administração militar (por intermédio das prefeituras militares ou seções de Manutenção de PNR das OM), serão realizados por prestadoras de serviço contratadas diretamente pela composse. Dessa forma, não há que se falar em ônus para administração militar, pois o decréscimo de arrecadação será compensado pela assunção de obrigações de manutenção das unidades por parte da Associação de Compossuidores (fachada, áreas comuns, conservação externa, vigilância, elevadores, etc.).

3.1.3 Tal fato denota que, no aspecto prático, far-se-á uma substituição de obrigações que hoje são da administração militar para a Associação de Compossuidores. Isso é positivo no atual cenário de restrições orçamentárias da administração pública federal, uma vez que os valores serão destinados à Associação de Compossuidores e não ao Fundo do Exército, facilitando a aplicação do recurso na finalidade a que se destina, sem o risco de eventuais contingenciamentos prejudiciais à manutenção dos PNR.

3.1.4 As associações poderão ser constituídas conforme as orientações supramencionadas.

ANEXO A

MODELO DE ATA DA ASSEMBLEIA GERAL PARA CONSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL PARA CONSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES (vide art. 54, I do C.C.), NA GUARNIÇÃO DE (GUARNIÇÃO MILITAR RESPONSÁVEL)

Aos (*colocar dia, mês, ano e hora do evento*), nesta cidade (*colocar local do evento*), reuniram-se na qualidade de fundadores os Srs (a): (*nome completo sem abreviações, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço residencial, com CEP, e números do RG e do CPF. Tal requisito é obrigatório, conforme dispõe artigo 46, inciso II da Lei nº 10.406/02 e Lei nº 11.127/05*), relacionados em lista anexa e os demais, que assinam a lista de presenças, como convidados, tendo por finalidade, única e exclusiva, fundar uma associação de direito privado, sem fins econômicos, sem cunho político ou partidário.

Para presidir os trabalhos, foi indicado, por aclamação, o (*nome do escolhido*), que escolheu a mim (*nome do escolhido*) para secretariá-lo.

Com a palavra, o senhor Presidente enfatizou a necessidade de se constituir uma associação capaz de aglutinar forças e representar as aspirações dos presentes junto ao Poder Público e à iniciativa privada, (*ou outro motivo se houver*).

Em seguida, submeteu à votação, proposta da denominação da associação e do endereço para a instalação da sede da entidade, já previamente discutidos, que foi imediatamente aprovado por unanimidade, da seguinte forma: (*colocar denominação da associação e endereço completo, inclusive CEP*).

Ainda com a palavra, o senhor Presidente distribuiu aos presentes, cópias do estatuto social a ser discutido, já de conhecimento geral, o qual, após ser integralmente lido e debatido, restou aprovado, por unanimidade, e segue anexo, como parte inseparável da presente ata, para todos os fins de direito, ficando, portanto, definitivamente constituída a associação.

Em ato contínuo, o senhor Presidente deu início ao processo eletivo, visando compor os cargos da Diretoria Executiva, apresentando à assembleia os candidatos anteriormente inscritos, submetendo-os à votação. Após a contagem dos votos, presenciado por todos, ficou a Diretoria Executiva composta da seguinte forma:

DIRETORIA EXECUTIVA

(*OBS: Importante esclarecer que todos os membros da diretoria devem ser mencionados, bem como qualificados. A Diretoria Executiva pode ser composta por Presidente, Vice-Presidente, Secretários, Tesoureiros e Vices se houver.*)

Presidente - (*colocar nome completo sem abreviações, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço residencial, números do RG e CPF, usar o mesmo critério para os demais cargos previstos no estatuto social*).

Vice-Presidente - (*colocar nome completo sem abreviações, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço residencial, números do RG e CPF, usar o mesmo critério para os demais cargos previstos no estatuto social*).

Tesoureiro - (*colocar nome completo sem abreviações, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço residencial, números do RG e CPF, usar o mesmo critério para os demais cargos previstos no estatuto social*).

E, por fim, o senhor Presidente dá posse aos eleitos, para a gestão de: (*colocar data do inicio e término do mandato*) (vide item 11.1, Seção II. Capítulo XVIII, das Normas da Corregedoria Geral da Justiça Paulista), passando a palavra para quem quisesse se manifestar e, na ausência de manifesto, como nada mais havia para ser tratado, agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a presente assembleia geral, determinando a mim, que servi como secretário, que lavrasse a presente ata e a levasse a registro junto aos órgãos públicos competentes para surtir os efeitos jurídicos necessários. A presente segue assinada por mim e pelo Presidente e por todos os eleitos, como sinal de sua aprovação.

Cidade , ____/_____/_____

____

Presidente (*nome completo sem abreviações e com reconhecimento de firma da assinatura*) (*Modelo do registro Cartorial estadual*)

____

Secretário (*nome completo sem abreviações e com reconhecimento de firma da assinatura*) (*Modelo do registro Cartorial estadual*)

OBS: todas as páginas do instrumento devem ser rubricadas pelo representante da associação. (*Modelo do registro Cartorial estadual*).

ANEXO B

MODELO DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES, NA GUARNIÇÃO DE (GUARNIÇÃO MILITAR RESPONSÁVEL)

Local e Hora: na sede social da (*nome da empresa*), na (*endereço*), às (*horário*).

Convocação e Presença: tendo comparecido a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Sociedade, ficam dispensadas as formalidades de convocação.

Mesa: (*nome*), Presidente e (*nome*), Secretário.

Ordem do Dia: Eleição de Diretores da associação.

Deliberações: iniciadas as discussões da ordem do dia foi aprovada, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as eleições para compor a diretoria da associação, para um mandato de 3 (três) anos, contados da presente eleição: (a) para exercer o cargo (*informar*), o(a) Sr(a). (*nome*), (*nacionalidade*), (*estado civil*), (*profissão*), inscrito no CPF sob o nº (*informar*) e no RG nº (informar), (b) para exercer o cargo (*informar*), o(a) Sr(a). (*nome*), (*nacionalidade*), (*estado civil*), (*profissão*), inscrito no CPF sob o nº (*informar*) e no RG nº (*informar*), (c) para exercer o cargo (*informar*), o (a) Sr (a). (*nome*), (*nacionalidade*), (*estado civil*), (*profissão*), inscrito no CPF sob o nº (*informar*) e no RG nº (*informar*), todos com endereço comercial à (*endereço*). Os diretores ora eleitos declaram não estar incursos em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeçam de assumir seu cargo e exercer a atividade associativa, conforme declarações constantes dos termos de posse anexos à presente ata.

Com a eleição hora realizada, a Diretoria da Associação passa a ser composta pelos seguintes diretores: 1 (*cargo*): (*nome*), eleito na Reunião do Conselho de Administração de (*data*) para um mandato de 3 (três) anos, até (*data*), 2 (*cargo*): (*nome*), eleito na Reunião do Conselho de Administração de (*data*) para um mandato de 3 (três) anos, até (*data*), 3 (*cargo*): (*nome*), eleito na Reunião do Conselho de Administração de (data) para um mandato de 3 (três) anos, até (*data*), 4 (*cargo*): (*nome*), eleito na Reunião do Conselho de Administração de (*data*) para um mandato de 3 (três) anos, até (*data*), 5 (*cargo*): (*nome*), eleito na Reunião do Conselho de Administração de (*data*) para um mandato de 3 (três) anos, até (*data*).

Encerramento. Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos para a lavratura da presente ata e, reaberta a sessão, esta foi lida e aprovada por todos os presentes, que em seguida a assinaram. (*nome*), (*cargo*), (*nome*), (*cargo*), (*nome*), (*cargo*), (*nome*), (*cargo*), (*nome*), (*cargo*), (*nome*), (*cargo*).

(*localidade*), (*dia*) de (*mês*) de (*ano*).

Confere com o original lavrado em livro próprio.

(*assinatura*)

(*nome*)

Presidente

Confere com o original lavrado em livro próprio.

(*assinatura*)

(*nome*)

Secretário

ANEXO C

MODELO DE ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA/EXTRAORDINÁRIA DE CONVOCAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA/EXTRAORDINÁRIA DE CONVOCAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE COMPOSSUIDORES, NA GUARNIÇÃO DE (GUARNIÇÃO MILITAR RESPONSÁVEL)

Aos dias (*por extenso dias*) do mês (*mês por extenso*) do ano (*por extenso*), em sua sede social, localizada à (*endereço completo*) às (*hh:mm*) horas, em primeira, segunda, terceira. convocação realizada através do jornal (nome do jornal) ou Diário Oficial da União ou Boletim Regional ou carta com aviso de recebimento no dia (*data por extenso*), reuniram-se, em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, os associados/compossuidores representando mais de dois terços dos associados/compossuidores com direito a voto, conforme assinaturas constantes no livro de Presença. Após votação, assumiu a presidência dos trabalhos o associado/compossuidor (*nome por extenso*), que convidou associado/compossuidor, (*nome por extenso*) para assumir as funções de primeiro secretário. Constituída a mesa, o senhor Presidente declarou abertos os trabalhos e determinou a leitura, pelo Secretário, do Edital de Convocação, assim publicado: texto integral do edital de convocação.

Conhecida a matéria constante da ordem do dia, o senhor Presidente determinou que fosse lida a proposta da Diretoria, bem como o parecer emitido pelo Conselho Fiscal.

Item Primeiro: texto integral do assunto a ser colocado em votação

Colocado em discussão, ficou aprovado/rejeitado que (*texto dos termos aprovados ou rejeitados*), por número de votos (*número de votos por extenso*) dos número de presentes (*número de presentes por extenso*) presentes.

Item Segundo: texto integral do assunto a ser colocado em votação

Colocado em discussão, ficou aprovado/rejeitado que (*texto dos termos aprovados ou rejeitados*), por número de votos (*número de votos por extenso*) dos número de presentes (*número de presentes por extenso*) presentes.

(...)

Item Enésimo: texto integral do assunto a ser colocado em votação

Colocado em discussão, ficou aprovado/rejeitado que (*texto dos termos aprovados ou rejeitados*) por número de votos (*número de votos por extenso*) dos número de presentes (*número de presentes por extenso*) presentes.

Esgotada a ordem do dia e como ninguém mais fez uso da palavra, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta Ata, a qual, lida e aprovada, recebe as assinaturas da mesa e da totalidade dos presentes. Desta Ata serão extraídas cópias autênticas para os fins legais.

Local, data

Presidente: Sr. *nome completo* do Presidente

assinatura

Secretário: Sr. *nome completo* do Secretário

assinatura

ANEXO D

MODELO DE PORTARIA PARA O CHEFE DO DEC ASSINAR



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO
(Departamento Técnico e de Produção do Exército / 1946)
(DEPARTAMENTO REAL CORPO DE ENGENHEIROS)

PORTARIA Nº - DEC, DE DE DE 2018

Normas para a Administração Especial de Próprios Nacionais Residenciais, de Natureza (Casa/Apartamento), por meio de Administração de Compossuidores, na Guarnição (Guarnição Militar Responsável).

O **CHEFE DO DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO**, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 44 das Instruções Gerais para as Publicações Padronizadas do Exército (EB10-IG-01.002), 1ª Edição, 2011, aprovadas pela Portaria do Comandante do Exército nº 770, de 7 de dezembro de 2011, e os incisos II e VII do Art. 3º do Regulamento do Departamento de Engenharia e Construção (R-155), aprovado pela Portaria do Comandante do Exército nº 891, de 28 de novembro de 2006, resolve:

Art. 1º Aprovar o Estatuto para a Administração Especial de Próprios Nacionais Residenciais, de Natureza (Casa/Apartamento), por meio de Administração de Compossuidores, da Guarnição de (Guarnição Militar Responsável), que com esta baixa.

Art. 2º Determinar que o (Grupamento de Engenharia Responsável) Gpt E adote, em sua área de competência, as medidas decorrentes.

Art. 3º Estabelecer que esta Portaria entre em vigor na data de sua publicação.

Gen Ex CLAUDIO COSCIA MOURA
Chefe do Departamento de Engenharia e Construção

ANEXO E

MODELO DE ESTATUTO PARA A ADMINISTRAÇÃO ESPECIAL DE COMPOSSUIDORES

ÍNDICE DE ASSUNTOS

Art.

CAPÍTULO I - DAS GENERALIDADES

Seção I - Da Finalidade.. 1º

Seção II - Das Conceituações.. 2º

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Dos Aspectos Administrativos.. 3º/5º

Seção II - Das Atribuições.. 6º/7º

CAPÍTULO III - DAS DESPESAS... 8º/11

CAPÍTULO IV - DAS RESPONSABILIDADES E DEVERES... 12/21

(INSERIR QUEBRA DE PÁGINA)

MODELO DE ESTATUTO PARA A ADMINISTRAÇÃO ESPECIAL DE COMPOSSUIDORES

ESTATUTO PARA A ADMINISTRAÇÃO ESPECIAL DE PRÓPRIOS NACIONAIS RESIDENCIAIS, DE NATUREZAS APARTAMENTO E CASA, POR MEIO DE ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES, NA GUARNIÇÃO DE (GUARNIÇÃO MILITAR RESPONSÁVEL)

CAPÍTULO I
DAS GENERALIDADES

Seção I
Da Finalidade

Art. 1º Este Estatuto institui a implementação, a regulamentação e o funcionamento da Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, de natureza apartamento e/ou casa, por meio da Administração de Compossuidores, em Edifícios Residenciais e/ou Conjunto Habitacional de propriedade exclusiva da União, na Guarnição de (GUARNIÇÃO MILITAR RESPONSÁVEL).

Seção II
Das Conceituações

Art. 2º Para fins de aplicação deste Estatuto, conceituam-se os seguintes termos:

I - **Próprio Nacional Residencial (PNR)** é a edificação, de qualquer natureza, utilizada com a finalidade específica de servir de residência para os militares da ativa do Exército;

II - **Edificação** entende-se como sendo um Edifício, Prédio, Bloco ou Casa;

III - **PNR Funcional** é aquele cujo uso está vinculado à função exercida pelo militar;

IV - **PNR de Uso Geral Administrado pela OM** é o PNR designado para administração e uso dos militares de uma OM;

V - **PNR de Uso Geral Centralizado pela** (OM RESPONSÁVEL) é o PNR administrado para fins de distribuição pela (OM RESPONSÁVEL), destinado aos militares que servem na Gu Centro/Zona Sul do Rio de Janeiro;

VI - **PNR de Uso Específico da OM Centralizado pela** (OM RESPONSÁVEL) é o PNR administrado para fins de distribuição pela (OM RESPONSÁVEL), destinado aos militares de uma OM específica;

VII - **Edifício Residencial (ER)** é o conjunto formado por mais de um PNR de natureza apartamento, situado em um mesmo edifício, claramente delimitado e que disponha de instalações e equipamentos de uso comum;

VIII - **Conjunto Habitacional (CH)** é o agrupamento formado por Edificações, ou seja, por mais de um Edifício Residencial e/ou por mais de um PNR natureza Casa, situado em uma mesma Área Residencial, claramente delimitado e que disponha de instalações e equipamentos de uso comum;

IX - **Área Residencial (AR)** é o espaço físico constituído de terreno(s) e/ou de benfeitoria(s) ou parcela(s) desse(s), destinado a suprir a necessidade habitacional dos militares da ativa do Exército;

X - **Unidade Habitacional (UH)** é o apartamento de um edifício ou casa, considerado individualmente no Conjunto Habitacional;

XI - **Permissionários** são os militares do Exército que recebem autorização da Administração Militar para a ocupação e a utilização de PNR, nas condições ou nas limitações impostas em normas específicas e/ou legislação pertinente;

XII - **Representante do Permissionário** é um dependente do permissionário ou um militar indicado oficialmente pelo mesmo ou ainda por sua Organização Militar de vinculação, quando esse estiver impedido por motivo justificável, que substitui o permissionário perante a Administração Militar, para tratar de assuntos relacionados ao PNR;

XIII - **Seção de Administração de PNR da Guarnição de** (GUARNIÇÃO MILITAR RESPONSÁVEL) é órgão da Administração Militar responsável pelo controle e administração dos PNR no âmbito da Guarnição, subordinado à (OM RESPONSÁVEL), ou seja, é órgão da administração de PNR (O Adm PNR) na Gu (GUARNIÇÃO MILITAR RESPONSÁVEL);

XIV - **Taxa de Uso** é o pagamento mensal, devido pelo permissionário, decorrente da ocupação do PNR que lhe foi concedido, a ser cobrada pela Administração Militar, e corresponde a um percentual do soldo do permissionário definido pelo Comandante do Exército;

XV - **Despesas Ordinárias** são aquelas destinadas à Manutenção Preventiva (Conservação) do PNR, das áreas comuns dos Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais, bem como à manutenção dos serviços necessários ao adequado funcionamento dessas instalações, conforme previsto nos artigos 35 e 36 da Portaria nº 277, de 30 ABR 2008, que aprova as Instruções Gerais para a Administração dos PNR do Exército (IG 50-01), destinada à UG Administradora;

XVI - **Despesas Extraordinárias** são aquelas destinadas, normalmente, às manutenções corretivas (reparação, recuperação e reforma), não incluindo gastos rotineiros de manutenção de PNR, de áreas comuns de Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais;

XVII - **Despesa de Responsabilidade** é a executada pela Administração Militar e/ou Organização Militar (OM) administradora de PNR e compreende todas as despesas relacionadas com os PNR que devam ser custeadas pela União/Exército Brasileiro, na condição de proprietário de UH;

XVIII - **Despesas Individuais dos Permissionários** são todas as despesas relacionadas com a utilização da UH, considerada isoladamente, acrescidas, se for o caso, das despesas necessárias para a manutenção dos bens móveis e outros utensílios que façam parte da relação de material carga distribuída ao PNR;

XIX - **Despesas Comuns** são despesas que dizem respeito à manutenção preventiva das áreas comuns, bem como do material utilizado para isso, no âmbito do Conjunto Habitacional, onde esteja instituída a Administração de Compossuidores;

XX - **Rateio de Despesas Comuns** é a quantia correspondente às despesas ordinárias, a ser paga mensalmente pelo permissionário ou pela Administração Militar, caso a UH não esteja ocupada por permissionários, tendo como objetivo a manutenção preventiva das áreas comuns, bem como do material utilizado para isso, sendo este rateio referente ao Conjunto Habitacional, onde esteja instituída a Administração de Compossuidores. Exemplos:

a) luz e água coletivas;

b) prevenção contra incêndio;

c) manutenção de bombas e elevadores;

d) manutenção de benfeitorias, instalações, equipamentos e aparelhos de uso coletivo;

e) conservação e limpeza de áreas comuns;

f) serviços de zeladoria, caso instituídos; e

g) etc.

XXI - **Multa** é a pena pecuniária aplicada ao infrator dos preceitos estabelecidos nos estatutos da Administração, sem prejuízo daquelas já previstas nas legislações pertinentes;

XXII - **Fundo de Reserva** compreende uma parcela do valor arrecadado mensalmente do condomínio, paga pelos permissionários, para atender despesas urgentes e inadiáveis não previstas no orçamento. A arrecadação é regulada pela convenção. A cota do Fundo de Reserva é considerada despesa comum;

XXIII - **Convenção** é a reunião formada pelos compossuidores no sentido de deliberar assuntos de interesse da referida associação de compossuidores;

XXIV - **Manutenção** é a atividade corrente destinada a manter ou restaurar o bom aspecto, o adequado funcionamento, as condições de habitabilidade e de utilização das benfeitorias, dos equipamentos, e de outros bens móveis do PNR, do Edifício Residencial e/ou dos Conjuntos Habitacionais, abrangendo a Conservação e a Reparação, Recuperação ou Reforma;

XXV - **Conservação** é a atividade que compreende os trabalhos executados preventivamente ou para eliminar, tão logo se revelem, as falhas e os defeitos provocados em uma benfeitoria ou instalação pelo desgaste natural, pela má utilização ou por causas fortuitas;

XXVI - **Reparação** é todo serviço corretivo executado para recompor o aspecto original de uma benfeitoria ou instalação e readequá-la à finalidade para a qual foi destinada, em face do desgaste provocado pelo tempo de existência, pela má utilização ou por causas fortuitas ou, ainda, obra de caráter corretivo para eliminar danos de pequeno vulto em benfeitoria ou instalação, restabelecendo sua condição de uso;

XXVII - **Recuperação/Reforma** é toda obra corretiva executada para recompor o aspecto original de uma benfeitoria ou instalação e readequá-la à finalidade para a qual foi destinada, em face do desgaste provocado pelo tempo de existência, pela má utilização ou por causas fortuitas. A Recuperação restabelece ou devolve as condições de uso original à benfeitoria ou instalação que apresente danos consideráveis e a Reforma melhora a eficiência ou a aparência de uma benfeitoria ou instalação;

XXVIII - **Benfeitoria** é o bem útil e durável, agregado ao solo pelo trabalho do homem, que não pode ser removido sem destruição, modificação ou dano;

XXIX - **Instalação** é o sistema integrado de equipamentos, peças, conjuntos e similares, agregado ao solo ou à benfeitoria, com a finalidade de dar suporte físico a uma serventia específica;

XXX - **Moralidade** é o universo das relações entre moradores, no que diz respeito a costumes, relações sociais, disciplina interna nos Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais e demais aspectos congêneres;

XXXI - **Serviço de Zeladoria** é o universo de serviços necessários à administração das partes comuns das edificações, compreendendo, dentre outros: vigilância, segurança, limpeza, serviço de jardinagens, manutenção de equipamentos, pequenos trabalhos de manutenção de instalações e demais serviços de interesse geral dos moradores;

XXXII - **Áreas de Uso Comuns dos PNR** são os(as): portarias, saguões, escadarias, pavimentos inferiores destinados às garagens, gramados e jardins, salões de festa, saunas, piscinas, quadras desportivas, churrasqueiras, área de lazer, calçadas, ruas internas e etc;

XXXIII - **Administração Militar** entende-se como sendo a prática de atos necessários à gestão dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, cumprindo a legislação pertinente (Código Civil Brasileiro-Lei nº 10.406/2002, RISG-Portaria nº 816/2003, e outras), representada e realizada por uma Organização Militar (OM);

XXXIV - **Órgão de Administração de PNR (O Adm PNR)** é a Organização Militar ou sua representante responsável pela administração de PNR;

XXXV - **Administração Especial de Compossuidores** é a administração especial de Conjunto Habitacional, constituído por Edificações (Edifício, Prédio, Bloco ou Casa), de propriedade exclusiva da União, constituída sob a forma de UH isoladas entre si, executada por permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação sobre condomínios em edificações;

XXXVI - **Administração de Compossuidores** é a entidade de direito privado, constituída em Assembleia Geral de permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação sobre condomínios e tem por finalidade precípua a administração (que entende-se gerenciamento e a responsabilidade por sua manutenção) das áreas de uso comum do Conjuntos Habitacionais, constituído por Edificações (Edifício, Prédio, Bloco ou Casa), de propriedade exclusiva da União; e

XXXVII - **Supervisor Administrativo** é um militar designado pela Administração Militar que representará a OM Administradora de PNR nas Assembleias da Administração de Compossuidores convocadas para a deliberação sobre providências relativas à administração das áreas comuns. Não poderá assumir cargos nas Administrações de Compossuidores.

CAPÍTULO II
DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I
Dos Aspectos Administrativos

Art. 3º O gerenciamento das partes comuns do **CONJUNTO HABITACIONAL** (NOME DO CONJUNTO HABITACIONAL)**, que é constituído por** xx **(**xxxx**) Edifícios Residenciais e/ou** xx (xxxxx) **PNR Casas,** xx(xxxx) **ao todo, de natureza Apartamento e/ou Casa**, cujo endereço é xxxxxxxx, CEP: xxxxxxx, do **CONJUNTO HABITACIONAL** xxxxxxxx**, que é constituído** xx **(**xxx**) Edifícios Residenciais e/ou** xx**(**xxxx**) PNR Casas,** xx (xxxxx) **ao todo, de natureza Apartamento e/ou Casa,** cujo endereço é (ENDEREÇO COMPLETO), CEP: (NÚMERO DO CEP-00000-000)**,** será exercido, respectivamente, por xx (xxx) Administrações de Compossuidores distintas, constituídas pelos permissionários de PNR.

§ 1º A Administração de Compossuidores é uma entidade constituída em Assembleia Geral, com personalidade jurídica e regida por Estatuto próprio.

§ 2º O Estatuto da Administração é o conjunto de regras aprovado em Assembleia Geral, que define as obrigações e as responsabilidades.

§ 3º Um Regimento Interno deverá normatizar as peculiaridades de cada Edifício Residencial, caso se fizer necessário, e do Conjunto Habitacional como um todo.

Art. 4º A Administração de Compossuidores será considerada, desde logo, entidade consignatária, objetivando-se permitir o desconto em contracheque, dos permissionários dos PNR de natureza apartamento e casa, o rateio das despesas comuns e o repasse do montante à respectiva entidade, de modo a permitir o gerenciamento dos valores arrecadados e destiná-los ao pagamento das despesas e à criação de um fundo de reserva.

Art. 5º O Comando da (OM RESPONSÁVEL) será representado por um Supervisor Administrativo nas Assembleias da Administração de Compossuidores, cujas deliberações serão adotadas no tocante às providências relativas à administração das áreas de uso comuns dos Conjuntos Habitacionais supracitados, não podendo assumir cargo na entidade.

Seção II
Das Atribuições

Art. 6º Ao Supervisor Administrativo, representante do Cmdo (OM RESPONSÁVEL), cabe:

I - representar o Cmdo (OM RESPONSÁVEL) nas deliberações sobre assuntos que impliquem despesas extraordinárias não custeadas pelo fundo de reserva da administração por composse, obras ou serviços estruturais e providências a serem adotadas pelo Órgão administrador de PNR.

II - verificar o fiel cumprimento deste Estatuto e das Normas Gerais para Administração de Próprio Nacional Residencial da Guarnição (GUARNIÇÃO MILITAR RESPONSÁVEL)/Cmdo (OM RESPONSÁVEL), Normas Gerais da (OM RESPONSÁVEL), Portaria nº 277, de 30 ABR 2008, que aprova as Instruções Gerais para a Administração dos PNR do Exército (IG 50-01), no que couber, e legislação pertinente;

III - levar ao conhecimento do Órgão Administrador de PNR as decisões das assembleias, as irregularidades observadas ou os ilícitos de qualquer ordem ocorridos no Conjuntos Habitacionais, independentemente da comunicação do Presidente da Administração de Compossuidores;

IV - fazer-se presente em todas as reuniões de assembleias estabelecidas por sua entidade de representação, a fim de bem cumprir o seu papel; e

V - outros encargos estabelecidos pelo Cmdo (OM RESPONSÁVEL).

Art. 7º Compete ao Presidente da Administração de Compossuidores:

I - representar ativa e passivamente a Administração de Compossuidores, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites impostos pela lei, por estas Normas e pelo Estatuto da entidade;

II - exercer a administração interna de cada Edifício Residencial e do Conjunto Habitacional, no que respeita a sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores. Para isto, deverá ser estabelecido um sistema de gerenciamento;

III - praticar os atos que lhe atribuírem as legislações pertinentes, o Estatuto e o Regimento Interno;

IV - impor as multas estabelecidas no Estatuto ou no Regimento Interno;

V - cumprir e fazer cumprir o Estatuto e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações das Assembleias;

VI - prestar contas à Assembleia dos Condôminos; e

VII - informar imediatamente ao Cmdo (OM RESPONSÁVEL) os documentos de cobranças de tributos relativos ao imóvel de propriedade da União, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, relativa ao mesmo.

Parágrafo único. O Presidente de Administração de Compossuidores deve remeter para o (OM RESPONSÁVEL) as atas das Assembleias ordinárias e extraordinárias realizadas durante sua gestão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia.

CAPÍTULO III
DAS DESPESAS

Art. 8º As despesas com a administração dos Edifícios Residenciais, das Casas, do Conjunto Habitacional e das UH serão distribuídas entre os permissionários e a Administração Militar respectiva.

Art. 9º É de responsabilidade da Administração de Compossuidores gerir os valores arrecadados, mediante rateio, e destiná-los ao pagamento das despesas comuns listadas nos incisos abaixo:

I - salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos seus empregados, caso haja;

II - consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

III - limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

IV - manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

V - manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico, antenas coletivas e interfones, se for o caso;

VI - pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

VII - reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas, especificadas neste artigo, salvo se referentes a período anterior ao início da permissão;

VIII - manutenção de grupos geradores, se for o caso;

IX - manutenção de portas e portões, incluindo fechaduras e confecção de chaves;

X - manutenção de portões de garagem;

XI - manutenção da instalação coletiva de gás, se for o caso;

XII - limpeza de caixas-d'água e cisternas;

XIII - limpeza dos esgotos, fossas, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas;

XIV - substituição das lâmpadas queimadas das áreas coletivas, aparelhos de iluminação em geral e vidros quebrados/trincados;

XV - seguro contra incêndio;

XVI - coleta de lixo doméstico;

XVII - recarga de extintores de incêndio;

XVIII - limpeza e manutenção de áreas de jardins, de lazer e seus mobiliários, entendendo-se como tais: *playground*, saunas, piscinas, quiosques, ruas, quadras esportivas e de brinquedos infantis, restritas às áreas da projeção do Conjunto Habitacional, etc.;

XIX - despesas de combate a insetos e roedores;

XX - outras taxas cobradas pelos órgãos estaduais e municipais, decorrentes de serviços prestados;

XXI - manutenção da pintura das áreas comuns, bem como das benfeitorias que forem incorporadas posteriormente, devidamente autorizadas pelo Chefe do DEC caso haja alteração do Plano Diretor da Organização Militar (PDOM);

XXII - demarcação de pisos em vagas de estacionamentos, quadras de esportes e congêneres; e

XXIII - o custeio da limpeza e das taxas de serviços públicos correspondentes às áreas de lazer, arruamentos e áreas de serviços de uso comum dos PNR no CH.

Art.10. São despesas de responsabilidade individual dos permissionários:

I - manutenção da UH nas mesmas condições em que foi recebida, quando o período de ocupação for inferior a dois anos;

II - limpeza dos esgotos, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas da UH;

III - manutenção em bom estado de funcionamento dos interruptores, tomadas e luminárias da UH;

IV - consumo de água da UH quando mensurado individualmente;

V - consumo de energia elétrica e conta telefônica da UH;

VI - manutenção de portas e janelas, incluindo confecção de chaves;

VII - manutenção da instalação de gás da UH, se for o caso;

VIII - manutenção em bom estado de funcionamento das torneiras, registros e bóias da rede hidráulica das UH;

IX - substituição das lâmpadas queimadas da UH;

X - seguro contra incêndio, se o permissionário da UH julgar necessário;

XI - manutenção e conservação dos bens móveis, de aparelhos telefônicos e de interfonia de uso exclusivo da respectiva UH;

XII - espesas de combate a insetos e roedores, referentes à UH;

XIII - despesas com gás, correspondentes ao consumo da UH, se for o caso;

XIV - rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao do início da permissão;

XV - pagamento das despesas comuns, mediante rateio, listadas no art. 9º das presentes Normas;

XVI - despesas decorrentes de danos causados aos bens da União; e

XVII - outras taxas cobradas por órgãos municipais e estaduais, desde que exclusivamente da UH.

Art. 11. São responsabilidades do Cmdo (OM RESPONSÁVEL), nos Edifícios Residenciais, nas Casas, e no Conjunto Habitacional, as seguintes despesas:

I - reparo de telhados;

II - reforma ou substituição de elevadores e de portões de garagem de uso comum, incluindo troca do motor e reposição de conjunto ou peças, se for o caso;

III - reparo, recuperação ou reforma das redes elétricas, hidráulicas e sanitárias das áreas de uso comuns;

IV - instalação e substituição de portarias eletrônicas;

V - reparo, reforma, revisão ou substituição de bombas-d'água de cisterna;

VI - reparo dos distribuidores gerais de rede telefônica;

VII - reparação de áreas de uso comuns;

VIII - reparo, reforma ou substituição de instalação coletiva de gás, se for o caso;

IX - instalação, reforma ou substituição de antenas coletivas;

X - reparo, reforma ou substituição de grupos-geradores;

XI - substituição de extintores de incêndio, em razão de inservibilidade para o fim a que se destina, não sendo suscetível de reparação ou recuperação;

XII - as despesas extraordinárias, assim especificadas:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Edifícios e das Casas, sob sua direta administração;

d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

e) impermeabilização de caixas d'água, cisternas, rufos, poço inglês, pisos e garagens; e

f) outras despesas extraordinárias a serem definidas pelo Cmdo (OM RESPONSÁVEL).

XIII - a critério do Cmdo (OM RESPONSÁVEL) poderão ser atribuídos à Administração de Compossuidores e/ou Administrações Militares de PNR outros serviços e atividades de manutenção de PNR, Edifício Residencial, Casa e do Conjunto Habitacional.

CAPÍTULO IV
DAS RESPONSABILIDADES E DEVERES

Art. 12. São responsabilidades das respectivas Administrações Militares (OM da Gu xxxxx possuidoras de PNR), nos Edifícios Residenciais e no Conjunto Habitacional, as seguintes despesas:

I - reparo, reforma ou revisão das redes elétricas, hidráulicas e sanitárias dos PNR e das suas áreas de uso comuns;

II - pintura total ou parcial de paredes, tetos, portas, janelas e esquadrias dos PNR e das suas áreas de uso comuns;

III - substituição de portas e janelas do PNR;

IV - reparo, reforma ou substituição de instalação de gás, se for o caso;

V - aplicação de verniz em pisos, paredes e esquadrias;

VI - limpeza de caixa-d'água, esgotos e fossas do PNR, se for o caso;

VII - consertos de alvenaria, revestimentos de muros, cercas, superfícies impermeabilizadas e pavimentação do PNR;

VIII - substituição e recompletamento de pisos e revestimento (tacos, ladrilhos, azulejos, pastilhas), de peças de cerâmica, vasos e louças sanitárias, vidros, aparelhos de iluminação em geral e lâmpadas das áreas de uso comum;

IX - o custeio relativo aos PNR desocupados, incluindo as despesas ordinárias de responsabilidade dos permissionários; e

X - obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Edifícios e das Casas, sob sua direta administração.

Art. 13. A critério do Cmdo (OM RESPONSÁVEL) poderão ser atribuídos à Administração de Compossuidores outros serviços e atividades de manutenção de PNR, dos Edifícios Residenciais, Casas e do Conjunto Habitacional.

Art. 14. São deveres do Permissionário:

I - pagar a taxa de uso;

II - utilizar o imóvel para fins exclusivamente residenciais;

III - permitir a realização de vistorias no imóvel, sempre que lhe for previamente solicitado;

IV - aderir ao Estatuto da Administração de Compossuidores e cumpri-lo integralmente, além de cumprir os regulamentos internos;

V - proceder a devolução do imóvel e bens móveis sob sua responsabilidade, nas mesmas condições em que o recebeu, dentro do prazo legal, sempre que ocorrer a extinção da permissão, segundo condições apresentadas nos termos de vistoria;

VI - não sublocar ou transferir, integral ou parcialmente, os direitos de uso do imóvel;

VII - levar imediatamente ao conhecimento da Administração Militar o surgimento de qualquer dano ou defeito cujo reparo a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VIII - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus familiares, dependentes, visitantes ou prepostos;

IX - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da Administração dos Compossuidores e da Administração Militar;

X - entregar imediatamente à Administração Militar os documentos de cobrança de tributos relativos à UH ocupada, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, relativas à mesma;

XI - cumprir e fazer cumprir por seus dependentes, empregados e demais moradores do seu PNR, as prescrições dos Regimentos Internos, destas Normas específicas e das Normas Gerais para Administração de Próprio Nacional Residencial da Guarnição (GUARNIÇÃO MILITAR RESPONSÁVEL), Normas Gerais da (OM RESPONSÁVEL), bem como da Portaria nº 277, Cmt Ex, de 30 ABR 08, que aprova as Instruções Gerais para a Administração dos PNR do Exército (IG 50-01);

XII - comparecer na Administração quando solicitado e por ocasião do recebimento e da restituição das chaves do PNR que lhe foi designado ou que tenha desocupado;

XIII - lavrar o termo inicial de vistoria, o termo de permissão de uso e o termo de desocupação de PNR, juntamente com o representante da Administração Militar;

XIV - respeitar a privacidade dos demais moradores a qualquer hora;

XV - guardar silêncio, obrigatoriamente, no período compreendido entre as 22h (vinte e duas) e as 6h (seis) horas do dia seguinte;

XVI - cumprir as normas vigentes a respeito de animais domésticos;

XVII - observar os demais preceitos e restrições específicas estabelecidas ora pertinentes;

XVIII - pagar multa por ocupação irregular;

XIX - manter, no estado em que a Administração de Compossuidores deixou, os jardins e gramados dos Edifícios Residenciais, Casas e/ou do Conjunto Habitacional, evitando causar danos, sujeiras e depredações a esses jardins e gramados;

XX - pagar as despesas estabelecidas nestas Normas e em outras normas específicas que sejam de responsabilidade do permissionário; e

XXI - as demais disposições constantes nas Instruções Gerais para a Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 15. O permissionário e o representante da Administração Militar assinarão os seguintes documentos:

I - termo de permissão de uso;

II - termo inicial de vistoria; e

III - termo de adesão ao estatuto da Administração de Compossuidores.

Art. 16. O Cmdo (OM RESPONSÁVEL) não responderá por quaisquer encargos, dívidas ou questões de ordem administrativa ou judicial que forem assumidos ou surgirem em consequência de atos praticados pela Administração de Compossuidores ou por um de seus membros.

Art. 17. O Presidente da Administração de Compossuidores assinará com o Cmdo (OM RESPONSÁVEL) o termo de responsabilidade, o de ajuste e o de permissão de uso das áreas comuns, a fim de definir responsabilidades das partes, no que tange à situação patrimonial, financeira e administrativa.

Parágrafo único. Ao termo será anexado um memorial descritivo das condições de cada Edifício Residencial e Casas.

Art. 18. Nenhum acréscimo ou alteração de projeto ou da especificação original será feito em UH ou CH ou nas áreas comuns sem autorização do Departamento de Engenharia e Construção, inclusive quanto às modificações de materiais, equipamentos e instalações de PNR.

Art. 19. O Comandante da (OM RESPONSÁVEL) baixará as Normas Complementares que se fizerem necessárias para a integral aplicação destas Normas.

Art. 20. A Administração Militar repassará, mensalmente, à Administração de Compossuidores o valor relativo às despesas comuns das UH desocupadas nos respectivos Edifícios Residenciais e das Casas.

Art. 21. A Administração Militar repassará à Administração de Compossuidores, quando decorrente de decisão da maioria, o valor referente à cota-parte da UH desocupada, relativo às despesas extraordinárias aprovadas em reuniões.

Art. 22. A Administração Militar, quando atribuir à Administração de Compossuidores despesas de responsabilidade de seus respectivos permissionários, repassará à mesma os recursos financeiros correspondentes à cota-parte da UH desocupada.

Parágrafo único. O Cmdo (OM RESPONSÁVEL) estabelecerá os procedimentos administrativos a serem observados pelo Presidente de Administração de Compossuidores para a orçamentação, realização e limites de tais despesas, bem como para a respectiva prestação de contas.

Art. 23. Aplicam-se a estas Normas as disposições constantes da Lei nº 10.406, de 10 de JAN de 02 - Código Civil, no que couber, e das Instruções Gerais para Administração de Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 24. Os casos omissos nas presentes Normas serão solucionados pelo Comandante da (OM RESPONSÁVEL).

GLOSSÁRIO
PARTE I - ABREVIATURAS E SIGLAS

A

Abreviaturas/Siglas	Significado
Art	Artigo

C

C.C	Código Civil
CH	Conjunto Habitacional
Cmdo	Comando
Cmt Ex	Comandante do Exército

D

DEC	Departamento de Engenharia e Construção
DPIMA	Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente

G

Gpt E	Grupamento de Engenharia
GU	Grande Unidade

I

IG	Instruções Gerais

N

Nº	Número

OAB	Ordem dos Advogados do Brasil
OM	Organização Militar

O

OAB	Ordem dos Advogados do Brasil

P

PDOM	Plano Diretor de Organização Militar
PNR	Próprio Nacional Residencial

R

RISG	Regulamento Interno e dos Serviços Gerais
RM	Região Militar

U

UH	Unidade Habitacional

PARTE II - TERMOS E DEFINIÇÕES

Associação - é a união de várias pessoas que visam conseguir um objetivo em comum de fim não econômico. O Código Civil (Lei nº 10.406/02) assim conceitua as associações:

> "*Art. 53. Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos.*
> *Parágrafo único. Não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos.*"

Associação de Compossuidores - constituem associações especiais destinadas a administrar os PNR. As IG 50-01 em seu artigo 7º, I, (aprovadas pela Portaria nº 277, de 30 ABR 08, e alterada pela Portaria Cmt Ex nº 285, de 29 ABR 13, e pela Portaria Cmt Ex nº 1312, de 29 SET 17) autorizam a instituição de administrações especiais de PNR mediante decisão do Chefe do Departamento de Engenharia e Construção:

> "*Art. 7º Os órgãos de administração de PNR são:*
>
> *I - as prefeituras militares, quando criadas por decisão do Comandante do Exército, e as administrações especiais, quando criadas por decisão do Chefe do Departamento de Engenharia e Construção, ouvido o C Mil A; (NR);*
>
> *(...)*
>
> *O art. 8º das referidas IG, alterado pela Portaria nº 1.312, de 29 SET 17, autoriza a instituição do regime de administração por associação de compossuidores para os permissionários que ocupam imóveis da União, tipo edifício de apartamentos/conjunto habitacional de casas:*
>
> *Art. 8º A administração especial de edifícios residenciais e/ou conjuntos habitacionais, de propriedade exclusiva da União, constituídos sob a forma de unidades habitacionais isoladas entre si, poderá ser atribuída aos respectivos permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária da legislação sobre condomínios em edificações.*
>
> *§ 1º No caso do caput deste artigo, o gerenciamento das partes comuns desses edifícios residenciais e/ou conjuntos habitacionais será exercido por uma administração de compossuidores, a qual terá a responsabilidade por sua manutenção. (Boletim do Exército nº 39-A, de 2 de outubro de 2017 - p. 21)*
>
> *§ 2º Normas específicas regulamentarão a implantação e o funcionamento dessa administração especial por composse e, quando for o caso, de sistema condominial de PNR para edifícios residenciais ou conjuntos habitacionais, onde a União não detiver a propriedade de todas as unidades habitacionais.*
>
> *§ 3º A aprovação das normas de que trata o § 2º, do art. 8º, serão submetidas à aprovação do Chefe do Departamento de Engenharia e Construção, ouvido o C Mil A, por proposta encaminhada pela Região Militar/Grupamento de Engenharia, especificando o edifício residencial ou conjuntos habitacionais para o qual serão estabelecidas.*"

Outrossim, as referidas IG definem em seu art. 11 o seguinte:

> "*Art. 11. Nas OM ou nas Gu em que suas peculiaridades recomendem o estabelecimento de normas próprias relativas à distribuição de PNR, as mesmas deverão observar as prescrições destas IG e ser homologadas pela RM.*" (grifo nosso)

Composse - é a posse comum, por mais de uma pessoa, sobre a mesma coisa que se encontra em estado de indivisão. A posse de um dos compossuidores não exclui a do outro. Esse instituto é verificado no caso de condomínios e também para o caso dos ocupantes dos PNR, que se assemelham a um condomínio edilício. A composse é tratada pelo Código Civil (Lei nº 10.406/02) nos seguintes artigos:

> "*Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.*
> *Art. 1.335. São direitos do condômino:*
> *I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;*
> *II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;*
> *III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.*"

Posse - se enquadra em variados conceitos, a depender da doutrina ou da linha de pensamento considerada. Para os fins desta diretriz, adota-se a posse no conceito utilizado pelo Código Civil (Lei nº 10.406/02), segundo o qual é o exercício de fato de um ou de alguns poderes inerentes à propriedade de um bem. O Código Civil (Lei nº 10.406/02) em seu art. 1.196 considera possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

REFERÊNCIAS

BRASIL**.** Presidência da República**.** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.**

_______. Presidência da República. Lei nº 11.127, de 28 de junho de 2005. Altera os art. 54, 57, 59, 60 e 2.031 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o **Código Civil**, e o art. 192 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e dá outras providências.

_______. Presidência da República. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**.

_______. Lei nº 6.884, de 9 de dezembro de 1980. Altera dispositivos da Lei nº 4.215, de 27 de abril de 1963, que dispõe sobre o **Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil.**

_______. Presidência da República. Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994. Dispõe sobre o **Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).**

MINISTÉRIO DA DEFESA. EXÉRCITO BRASILEIRO. Departamento de Engenharia e Construção. Portaria nº 277, de 30 de abril de 2008. Aprova as **Instruções Gerais para a Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01)** e dá outras providências.

_______. Gabinete do Comandante do Exército. Portaria nº 1.312, de 29 de setembro de 2017. **Altera dispositivos das Instruções Gerais para a Administração de Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01)**, aprovadas pela Portaria do Comandante do Exército nº 277, de 30 de abril de 2008, alterada pela Portaria do Comandante do Exército nº 285, de 29 de abril de 2013, e dá outras providências. Portaria nº 571. 6 de novembro de 2001.